



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.021.711 - RS (2022/0259370-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
R.P/ACÓRDÃO : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : TONY ALONSO LACAU
RECORRENTE : RODRIGO TAVARES QUINCOSES
ADVOGADO : BRUNA DOS SANTOS ALT - RS089455
RECORRIDO : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME ACOSTA MONCKS - RS065405

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SALA COMERCIAL ADQUIRIDA NA PLANTA PARA FINS DE INVESTIMENTO. DIFERENÇA DE 1,9667 METROS QUADRADOS NA ÁREA REAL. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CABIMENTO. TEORIA FINALISTA MITIGADA. PRETENSÃO DE ENQUADRAR A COMPRA E VENDA COMO "AD MENSURAM". IMPOSSIBILIDADE. DIFERENÇA DE METRAGEM QUE ESTÁ AQUÉM DA MARGEM FIXADA PELO ART. 500, § 1º DO CC. CARACTERIZAÇÃO DE COMPRA E VENDA "AD CORPUS". RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento, ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ, na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A questão trazida a debate consiste em saber de quem é a responsabilidade pela rescisão da compra e venda, na hipótese de diferença de metragem entre aquela definida no contrato e a constante no Registro de Imóveis.

3. Esta Corte Superior perfilha o posicionamento de que se admite a utilização do Código de Defesa do Consumidor para amparar, concretamente, o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), pois ele não desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

4. Conquanto exista relação de consumo, a compra e venda, no caso sub judice, não se qualifica como "ad mensuram", pois o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas. A referência à medida, no contrato, foi meramente enunciativa, não sendo decisiva como fator da aquisição.

5. A própria lei faz a presunção de que a compra deve ser considerada "ad corpus" quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada (art. 500, §1º do CC), que é o caso dos autos, em que a diferença equivale apenas a 1,96% da área do imóvel, o que não inviabiliza, nem tampouco prejudica a utilização do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem para o fim esperado. Assim, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à Construtora não se justifica.

6. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Prosseguindo no julgamento, após o voto desempate do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por maioria, em negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro, que lavrará o acórdão.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Nancy Andrichi e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente). Votaram com o Sr. MINISTRO MOURA RIBEIRO os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze.

Brasília (DF), 14 de março de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.021.711 - RS (2022/0259370-4)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TONY ALONSO LACAU
RECORRENTE : RODRIGO TAVARES QUINCOSES
ADVOGADO : BRUNA DOS SANTOS ALT - RS089455
RECORRIDO : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME ACOSTA MONCKS - RS065405

VOTO VENCIDO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Trata-se de recurso especial interposto por TONY ALONSO LACAU e RODRIGO TAVARES QUINCOSES com fundamento nas alíneas "a" e "c", do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Recurso especial interposto em: 04/05/2022.

Concluso ao gabinete em: 02/09/2022.

Ação: de rescisão contratual cumulada com reparação de dano moral, ajuizada pelos recorrentes em face de PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em razão de o imóvel adquirido pelos recorrentes, ainda na planta, ter sido entregue em metragem inferior à contratada, motivo pelo qual pleiteiam a devolução dos valores pagos. Em reconvenção, a recorrida pleiteou a rescisão do Contrato de Promessa de Compra e Venda e a retenção do valor correspondente à multa contratual e outros encargos previstos contratualmente.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido autoral para condenar a recorrida a devolver aos autores a importância de R\$ 21.584,06 (vinte e um mil quinhentos e oitenta e quatro reais e seis centavos) e julgou procedente o pedido reconvenicional, declarando a rescisão do contrato de compra e venda,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem como autorizando a recorrida a reter a importância de R\$32.149,34 (trinta e dois mil cento e quarenta e nove reais e trinta e quatro centavos), decorrente de multa contratual e demais custos administrativos definidos nos termos da cláusula oitava, parágrafo sétimo, do contrato firmado entre as partes.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos recorrentes, nos termos assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. RECONVENÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE SALA COMERCIAL NA PLANTA.

Inaplicável ao caso o CDC, pois a aquisição da sala comercial na planta serviria a investimento imobiliário. Entendimento da Câmara. Prevalece que a diferença de metragem entre a área contratada e a área constante do registro imobiliário é ínfima, em circunstância na qual o contrato previa margem de tolerância, sem que assistisse a qualquer das partes direito à indenização/compensação.

Tal disposição não foi objeto de impugnação especificada, tampouco sobre ela foi arguido, expressamente, algum tipo de nulidade. O contrato preliminar se amolda à compra e venda *ad corpus*, na qual o negócio é formulado por preço global e o que importa é o todo que compõe o imóvel.

Em casos tais, a metragem é meramente enunciativa (art. 500, §§ 1º e 3º do CC), condição que é presumida "quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada", sendo esta a hipótese. Nessas condições, não se há de falar em inadimplemento contratual por parte da promitente vendedora, o que afasta aos demandantes o uso da exceção do contrato não cumprido para resguardar a posição jurídica sustentada.

Como os demandantes-reconvindos confessam o inadimplemento de parcela que lhes cabia, sua mora justifica o reconhecimento de sua culpa para a resolução contratual.

Como consequência, cabível que a demandada retenha parte do valor total pago pelos demandantes, conforme lhe possibilita o contrato, restituindo-se a estes últimos o montante remanescente.

Reafirmação da sentença que julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual cumulada com indenização por dano moral e procedente a reconvenção. APELAÇÃO DESPROVIDA.”

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: em suas razões, os recorrentes sustentam que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

houve violação aos arts. 2º, 6º, 47 e 51, do CDC, em razão da não aplicação do direito consumerista à hipótese.

Asseveram que houve violação ao art. 500, §1º, do Código Civil, que admite a rescisão contratual quando o imóvel adquirido foi entregue com área inferior à contratada.

Aduzem que houve violação dos arts. 138, 157, 397, 421, 422, 441, 476, do Código Civil, ao que o acórdão recorrido responsabilizou os recorrentes pela rescisão contratual.

Afirmam que deve ser observado o art. 413, do Código Civil, pois o acórdão recorrido determinou uma penalidade manifestamente excessiva aos recorrentes pela rescisão contratual.

Ponderam que houve violação do art. 397, do CC, pois inexistente mora quando a dívida é ilíquida e, na data que o acórdão recorrido estipulou o início da mora, as partes ainda discutiam o abatimento proporcional da parcela inadimplida, tendo em vista que o imóvel adquirido pelos recorrentes foi entregue com metragem inferior à contratada. Por conseguinte, alegam que houve violação do art. 476 do Código Civil, porquanto não foi observada a exceção do contrato não cumprido. Argumentam, por fim, que houve violação à lei 6.899/81 quanto à incidência da correção monetária.

Decisão de admissibilidade: proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul admitiu o recurso especial.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

O propósito recursal consiste em definir (I) se incide o direito consumerista na hipótese; (II) se a diferença de metragem entre aquela definida no contrato de compra e venda, quando o imóvel ainda estava na planta, e a constante no Registro de Imóveis, conceitua-se como venda *ad mensuram* de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

forma a incidir o disposto no art. 500, §1º, do CC; e (III) de quem é a responsabilidade pela rescisão contratual.

1. DA APLICABILIDADE DO CDC

1. É firme o entendimento neste STJ de que o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar o abrigo da legislação consumerista, se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional.

2. Isso, pois, a jurisprudência desta Corte Superior tem ampliado o conceito de consumidor e adotou aquele definido pela Teoria Finalista Mista, isto é, considera-se consumidor todo aquele que possuir vulnerabilidade em relação ao fornecedor, seja pessoa física ou jurídica, embora não seja tecnicamente a destinatária final do produto ou serviço. (REsp n. 1.798.967/SP, Terceira Turma, DJe de 10/12/2020; AgInt no AREsp n. 1.712.612/PR, Quarta Turma, DJe de 10/12/2020.)

2. DA DIFERENÇA ENTRE A METRAGEM CONTRATADA E A ENTREGUE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Atento aos conflitos que podem surgir da diferença a menor entre a medida real do imóvel e aquela estabelecida no contrato de compra e venda, o legislador assegurou no art. 500, do Código Civil, que, se na venda de um imóvel for estipulado o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

4. O § 1º do art. 500, do CC, estabelece que a referência às dimensões do imóvel é meramente enunciativa quando a diferença encontrada entre a área constante do contrato e a área efetiva do imóvel não exceder um vigésimo, ou seja, 5%, da área total anunciada, sendo ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

5. O referido dispositivo legal deve ser aplicado mesmo nas hipóteses nas quais a diferença de metragem do imóvel reside na distinção entre o que foi pactuado contratualmente e o que consta no Registro de Imóveis, importando somente a diferença entre a medida anunciada e a que foi entregue.

6. Para bem compreender a questão posta neste recurso especial, importante perquirir se o disposto no art. 500, do Código Civil, se aplica a imóveis que foram comprados na planta. Para tanto, é curial que se faça uma distinção entre a modalidade de venda *ad mensuram* (por medida) e *ad corpus* (por corpo certo).

7. Na venda por corpo certo, aplicar-se-á o art. 500, §3º, do Código Civil, o qual determina: não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8. Orlando Gomes aprofunda a definição:

"A venda *ad corpus* é a que se faz sem determinação da área do imóvel, ou estipulação do preço por medida extensão. O bem é vendido como corpo certo, individualizado por suas características e confrontações, e, também, por sua denominação, quando rural. Note-se que a referência a dimensões não descaracteriza a venda *ad corpus*, se não tem a função de condicionar o preço". (DOS SANTOS, Orlando Gomes. Contratos, 26.^a ed., Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino (atualizadores), Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007, p. 282.)

9. A modalidade denominada venda *ad mensuram*, por sua vez, é aquela em que o preço é estipulado por medida de extensão ou pela área do imóvel determinada no contrato. Sobre este conceito, disciplina a doutrina:

A compra e venda só será considerada *ad mensuram* quando o imóvel for discriminado com precisão, de modo a evidenciar de maneira clara que a área deve ter as dimensões consignadas no contrato e que este fato é essencial para o negócio, como ocorre no caso de venda de apartamentos, onde a descrição detalhada da área do imóvel não deixa dúvida que o imóvel está sendo vendido *ad mensuram*, até porque, nestes casos, normalmente o preço do bem é calculado de acordo com a metragem do imóvel. (Assis, Araken de. Comentários ao Código Civil Brasileiro, v. 5: do direito das obrigações. coordenadores Arruda Alvim e Thereza Alvim. - Rio de Janeiro: Forense – 2007).

10. Não obstante, havendo divergência quanto à modalidade da venda efetuada, se por medida ou por corpo certo, predominará aquela em detrimento desta, porque tanto na legislação civil ordinária, quanto mais na legislação consumerista, a interpretação do contrato deverá privilegiar o interesse do comprador. Assim, a venda *ad corpus* apenas deve ser considerada quando acima de qualquer dúvida. (Lôbo, Paulo Luiz Netto. Comentários ao Código Civil - Parte especial - das várias espécies de contratos, vol. 6 [arts. 481 a 564], São Paulo: Saraiva, 2003, p. 109/110)

11. Existindo relação de consumo na hipótese, a venda de imóveis será sempre *ad mensuram*, a fim de conferir maior proteção ao consumidor, em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consonância com o art. 47, do CDC, e com o entendimento doutrinário predominante, vejamos:

De vez que qualquer bem de consumo (produto ou serviço) tem que trazer, necessariamente, informações 'corretas, claras, precisas ostensivas e em língua portuguesa' sobre sua quantidade (art. 31), esta sempre condiciona o preço. Por conseguinte, a regra no Código de Defesa do Consumidor é o negócio *ad mensuram*. Não há como se falar em referência à quantidade como dado meramente enunciativo, já que 'toda informação ou publicidade, suficientemente precisa (...) obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado' (art. 30)." (Arts. 12 a 27, in Comentários ao Código de Proteção do Consumidor, vários autores, coordenador Juarez de Oliveira, São Paulo, Ed. Saraiva, 1991, p. 102)

12. Na compra de imóveis na planta, a metragem do imóvel reveste uma das principais qualidades que identificam e valorizam o bem, tanto é que o preço do imóvel é estipulado, entre outros motivos, com base nas medidas ofertadas. Destarte, a compra de imóveis na planta enquadra-se na modalidade *ad mensuram*.

3.DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

13. Na venda por medida, se a área lançada no contrato não corresponder às reais dimensões do imóvel, o comprador terá direito de exigir o complemento da área e, não sendo isso possível, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional ao preço, naquilo determinado pelo *caput* do art. 500, do CC.

14. O art. 500, § 1º, do CC/02, adiciona uma importante ressalva em sua parte final, atendendo aos anseios da doutrina, ao dispor que, mesmo quando a diferença encontrada não exceder um vigésimo da área total enunciada, terá o comprador o direito de provar que, se tivesse conhecimento de que a área total do imóvel não correspondia àquela prevista no contrato, não teria realizado o negócio.

15. Neste sentido, entendeu a Terceira Turma que embora a diferença



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

encontrada entre a área mencionada no contrato e a área real não exceda um vigésimo da extensão total anunciada, será permitido ao comprador exigir do vendedor os direitos elencados no art. 500, do Código Civil. (REsp n. 436.853/DF, Terceira Turma, DJ de 27/11/2006, p. 273)

16. Seguindo essa linha de intelecção, ensina a doutrina:

Mesmo nos casos em que há divergência inferior a 1/20, o adquirente poderá demandar por perdas e danos, em decorrência do prejuízo que a medida lhe causou. Em matéria de direito do consumidor, são nulas, devido à conduta abusiva, as cláusulas contratuais que estabelecem a renúncia do comprador ao direito à indenização, quando se detectar que a área do imóvel adquirido tem diferença menor que 1/20. Tendo em vista que a diferença é inferior a 5%, já não terão cabimento as regras de redibição ou de complementação de área, por conta do inadimplemento mínimo (art. 500, parágrafo primeiro, do CC/02). Assim, excluída a garantia indenizatória do adquirente ocorre, inexoravelmente, um abuso do direito. ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe. Código Civil comentado.

17. Na compra e venda de imóveis na planta, torna-se especialmente relevante o dever de informar. O art. 30, do CDC, é expresso em determinar que: “toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, anunciada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”. Consequentemente, a contradição ou antinomia entre o contrato e a informação resolvem-se em favor do consumidor.

18. Assim, a oferta de imóvel ainda na planta obriga o vendedor, contratual e legalmente, a entregar ao comprador bem imóvel cujas principais características, divisas e confrontações correspondam às descritas na transcrição contratual.

3.1 Da resolução contratual



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

19. O texto legal foi expresso ao fixar que, havendo diferença de metragem para menor no imóvel adquirido, o comprador possui o direito de postular a resolução do contrato.

20. Assim, a resolução decorre por descumprimento contratual do vendedor, porque não entregou o imóvel conforme a metragem contratualmente estipulada.

21. A doutrina reafirma este entendimento, conforme ilustrado na seguinte passagem:

Obviamente, se não for possível a complementação da área (p. ex., quando se tratar de um apartamento ou quando a área excedente do imóvel pertencer a outra pessoa), o adquirente poderá, alternativamente, optar entre exercer o direito potestativo à resolução contratual com a devolução de todas as quantias pagas, sem prejuízo de requerer indenização pelos danos decorrentes do negócio, ou demandar o abatimento proporcional no preço, mantendo o negócio jurídico sobre a área a menor. (ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe. Código Civil comentado.

22. Quanto ao tema, esta Corte Superior já firmou seu entendimento pela Súmula 543/STJ, a qual dispõe que “na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor”.

23. Assim, considerando que é cabível a restituição das partes ao *status quo ante*, necessária a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, inclusive a comissão de corretagem. (AgInt no AREsp 1858016/RJ, Quarta Turma, DJe 26/08/2021; AgInt no REsp n. 1.866.074/SP, Terceira Turma, DJe de 24/5/2021; AgInt no REsp n. 1.888.853/SP, Quarta Turma, DJe de 4/12/2020)

24. Ademais, havendo previsão de cláusula penal no contrato firmado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entre as partes, a promitente-vendedora deve ser condenada ao pagamento da multa contratual. (AgInt no REsp 1710524/SP, Terceira Turma, DJe 14/08/2020; AgInt no AREsp n. 1.744.372/MS, Quarta Turma, DJe de 14/12/2020)

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

4.1. Da incidência do direito consumidor

25. Na hipótese dos autos, o Tribunal *a quo* afastou a aplicabilidade do CDC, sob a seguinte fundamentação:

“Inaplicável ao caso o CDC, já que, conforme assumido pelos próprios demandantes, a aquisição da sala comercial na planta servia de investimento imobiliário, com pretensão principal de venda a terceiros, condição na qual os promitentes compradores não se enquadram como destinatários finais do produto adquirido, não sendo partes vulneráveis no negócio perfectibilizado”. (e-STJ fl.318)

26. Ocorre que é incontroverso que os recorrentes são pessoas físicas que obtiveram a gratuidade da justiça e que adquiriram o imóvel em comento de uma grande empresa do ramo da construção civil, o que evidencia a sua vulnerabilidade econômica e técnica.

27. Neste sentido, a jurisprudência desta Corte Superior garante que não obstante a motivação da compra tenha sido investir ou auferir lucro, o comprador poderá encontrar o abrigo da legislação consumerista, se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis; que é o que ocorre na situação em comento.

28. Tendo em vista que não se aplica o enunciado da Súmula 7/STJ no caso de mera reavaliação jurídica das provas e dos fatos, faz-se imperiosa a reforma do entendimento firmado na Corte Estadual para aplicar-se o direito consumerista à hipótese.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4.2. Da modalidade de venda

29. O acórdão recorrido concluiu que, na hipótese dos autos, tem-se uma modalidade de venda *ad corpus*, o que afastaria dos recorrentes o direito de postular a resolução do contrato, bem como de arguir exceção de contrato não cumprido, conforme restou consignado na Corte Estadual:

Convém a análise quanto à natureza do contrato preliminar, que se amolda, por seus elementos, à compra e venda *ad corpus*, na qual o negócio é formulado por preço global e o que importa é o todo que compõe o imóvel. Em casos tais, a metragem é meramente enunciativa (art.500, §§ 1º e 3º do CC), condição que é presumida "quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada", sendo este exatamente o caso dos autos, na medida em que 1/20 da área enunciada corresponde a 2,52m², aproximadamente, e a diferença é de 1,96m². Nessas condições, não se há de falar em inadimplemento contratual por parte da promitente vendedora, o que afasta aos demandantes o uso da exceção do contrato não cumprido para resguardar a posição jurídica sustentada. (e-STJ fl. 319)

30. A venda em debate, contudo, foi realizada na modalidade *ad mensuram*, pois, por tratar-se de imóvel comprado na planta, quando o *corpus* do imóvel ainda nem existia fisicamente, a medida de extensão ofertada foi essencial para estipulação do preço e para a conclusão do negócio.

31. Ademais, o fato de incidir o direito consumerista na relação em comento, por si só, exige privilegiar a modalidade mais benéfica ao consumidor, isto é, a modalidade *ad mensuram*, razão pela qual há de ser aplicada a determinação do art. 500, §1º, do Código Civil.

32. Desta forma, embora o Tribunal de origem tenha concluído que a diferença entre a metragem contratada, quando o imóvel ainda estava na planta, e aquela efetivamente entregue, conforme o que consta no Registro de Imóveis, é inferior a um vigésimo da área total anunciada, este fato não obsta dos recorrentes o direito de provar que, se tivessem ciência da diferença, não teriam realizado o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

negócio.

33. Foi o que ocorreu na hipótese, porquanto os recorrentes ajuizaram a presente ação de rescisão contratual em razão de o imóvel ter sido entregue em metragem inferior à contratada.

34. Merece destaque o fato de o imóvel em comento ser de pequeno porte, tendo 50,4341m², razão pela qual a diferença de 1,96m² entregue a menor torna-se significativa para o uso do comprador.

4.3. Da culpa pela resolução contratual

35. Concluiu a Corte Estadual que a culpa pela resolução contratual foi dos recorrentes, por terem inadimplido uma parcela do contrato, não havendo descumprimento contratual por parte da construtora-recorrida, senão vejamos:

Prevalece, pois, que a diferença de metragem entre a área contratada, de 50,4314m², e a área constante do registro imobiliário, de 48,4647m², é ínfima, de cerca de 1,96m², em circunstância na qual o contrato previa margem de tolerância, sem que assistisse a qualquer das partes direito à indenização ou compensação (Cláusula 17^a, § 2º - Evento 1, CONTR4, Página 7). (...) Inexistindo descumprimento contratual que se impute à construtora, pela alegada diferença de metragem, o inadimplemento da parcela de R\$ 10.000,00, com vencimento no dia 10-12-2019, fato admitido pelos embargantes, sem que se lhes faculte a exceção do contrato não cumprido, caracteriza sua mora e sua culpa pela resolução do contrato, quando cabível a retenção, pela vendedora, da importância de R\$ 32.149,34 do valor total pago, R\$ 53.735,68, com esteio na Cláusula 8^a, al. "a" e § 7º, quantia que não foi expressamente impugnada em defesa e tampouco no apelo, restituindo-se o montante remanescente aos compradores. (e-STJ fl. 319)

36. Ocorre que o descumprimento contratual se deu pelo fato de a recorrida não ter entregue o imóvel na medida ofertada e contratada, o que configura a culpa pela resolução contratual.

37. Considerando que, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a resolução contratual motivada por culpa exclusiva da vendedora implica na restituição das partes ao *status quo ante*, impõe-se a devolução integral dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

valores pagos pelos recorrentes, incluída a comissão de corretagem.

38. Por haver previsão, no contrato de compra e venda, de multa por inadimplemento contratual, esta penalidade deve ser imputada também aos recorrentes em razão de sua culpa exclusiva pela resolução contratual.

5. DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL

39. A recorrente interpôs o presente recurso especial fundamentado, também, no art. 105, III, "c", da CRFB, todavia, não consta, nas suas razões recursais, o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma.

40. Registra-se que "a demonstração da divergência não se perfaz com a simples transcrição de ementas, mas com o confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados" (AgInt no AREsp 2.115.225/SP, Terceira Turma, DJe 8/9/2022; e AgInt no AREsp 2.022.637/MG, Quarta Turma, DJe 26/8/2022).

41. Desse modo, sem o devido cotejo analítico, não se conhece o recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, conforme os arts. 1029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ (REsp 1.893.497/PR, Terceira Turma, DJe 19/8/2021; REsp 1.953.347/SP, Quarta Turma, DJe 16/8/2022; e AgInt no REsp 1.871.321/MS, Terceira Turma, DJe 17/8/2022).

6. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para rescindir o contrato de compra e venda firmado entre as partes e condenar a recorrida à devolução de todos os valores pagos pela compra do imóvel, inclusive ao pagamento da multa pela rescisão contratual, tudo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devidamente corrigido.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica redistribuída a sucumbência, arcando a recorrida com as custas e despesas processuais, bem como com o pagamento dos honorários advocatícios fixados em favor dos recorrentes, em valor equivalente a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0259370-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.021.711 / RS

Número Origem: 50074091620208210022

PAUTA: 25/10/2022

JULGADO: 25/10/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TONY ALONSO LACAU
RECORRENTE : RODRIGO TAVARES QUINCOSES
ADVOGADO : BRUNA DOS SANTOS ALT - RS089455
RECORRIDO : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME ACOSTA MONCKS - RS065405

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, conhecendo e dando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2021711 - RS (2022/0259370-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : TONY ALONSO LACAU
RECORRENTE : RODRIGO TAVARES QUINCOSES
ADVOGADO : BRUNA DOS SANTOS ALT - RS089455
RECORRIDO : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME ACOSTA MONCKS - RS065405

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SALA COMERCIAL ADQUIRIDA NA PLANTA PARA FINS DE INVESTIMENTO. DIFERENÇA DE 1,9667 METROS QUADRADOS NA ÁREA REAL. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CABIMENTO. TEORIA FINALISTA MITIGADA. PRETENSÃO DE ENQUADRAR A COMPRA E VENDA COMO "AD MENSURAM". IMPOSSIBILIDADE. DIFERENÇA DE METRAGEM QUE ESTÁ AQUÉM DA MARGEM FIXADA PELO ART. 500, § 1º DO CC. CARACTERIZAÇÃO DE COMPRA E VENDA "AD CORPUS". RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento, ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ, na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A questão trazida a debate consiste em saber de quem é a responsabilidade pela rescisão da compra e venda, na hipótese de diferença de metragem entre aquela definida no contrato e a constante no Registro de Imóveis.

3. Esta Corte Superior perfilha o posicionamento de que se admite a utilização do Código de Defesa do Consumidor para amparar,

concretamente, o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), pois ele não desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

4. Conquanto exista relação de consumo, a compra e venda, no caso *sub judice*, não se qualifica como "ad mensuram", pois o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas. A referência à medida, no contrato, foi meramente enunciativa, não sendo decisiva como fator da aquisição.

5. A própria lei faz a presunção de que a compra deve ser considerada "ad corpus" quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada (art. 500, §1º do CC), que é o caso dos autos, em que a diferença equivale apenas a 1,96% da área do imóvel, o que não inviabiliza, nem tampouco prejudica a utilização do bem para o fim esperado. Assim, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à Construtora não se justifica.

6. Recurso especial não provido.

VOTO-VENCEDOR

TONY ALONSO LACAU e RODRIGO TAVARES QUINCOSES (TONY e outro) ajuizaram ação de rescisão de contrato de compra e venda contra PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CONSTRUTORA), alegando que desta adquiriram, ainda na planta, uma sala comercial do empreendimento "Euro Smart Office", no valor total de R\$ 210.000,00, do qual amortizaram R\$ 53.735,60. Afirmaram ter encontrado uma diferença de 1,9667 m² na área real entre o que consta no registro da matrícula do imóvel e o disposto na promessa de compra e venda, avençada em 11/04/2017. Em razão dessa diferença de metragem, objetivaram a resolução do negócio jurídico, com a devolução dos valores pagos (R\$ 53.735,60), bem como a aplicação da multa contratual.

Em Primeira Instância, a ação principal foi julgada parcialmente procedente, para condenar a CONSTRUTORA a devolver aos autores a importância de R\$ 21.584,06. Já a reconvenção foi julgada procedente, a fim de decretar a rescisão do contrato de compra e venda, autorizando a retenção, pela CONSTRUTORA, da importância de R\$ 32.149,34, nos termos da cláusula oitava, parágrafo sétimo, do referido instrumento.

O Tribunal de Justiça do Estado de Rio Grande do Sul negou provimento ao recurso de apelação interposto por TONY e outro, em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL

CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. RECONVENÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE SALA COMERCIAL NA PLANTA. Inaplicável ao caso o CDC, pois a aquisição da sala comercial na planta serviria a investimento imobiliário. Entendimento da Câmara. Prevalece que a diferença de metragem entre a área contratada e a área constante do registro imobiliário é ínfima, em circunstância na qual o contrato previa margem de tolerância, sem que assistisse a qualquer das partes direito à indenização/compensação. Tal disposição não foi objeto de impugnação especificada, tampouco sobre ela foi arguido, expressamente, algum tipo de nulidade. O contrato preliminar se amolda à compra e venda ad corpus, na qual o negócio é formulado por preço global e o que importa é o todo que compõe o imóvel. Em casos tais, a metragem é meramente enunciativa (art. 500, §§ 1º e 3º do CC), condição que é presumida "quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada", sendo esta a hipótese. Nessas condições, não se há de falar em inadimplemento contratual por parte da promitente vendedora, o que afasta aos demandantes o uso da exceção do contrato não cumprido para resguardar a posição jurídica sustentada. Como os demandantes-reconvindos confessam o inadimplemento de parcela que lhes cabia, sua mora justifica o reconhecimento de sua culpa para a resolução contratual. Como consequência, cabível que a demandada retenha parte do valor total pago pelos demandantes, conforme lhe possibilita o contrato, restituindo-se a estes últimos o montante remanescente. Reafirmação da sentença que julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual cumulada com indenização por dano moral e procedente a reconvenção (e-STJ, fls. 321/322).

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Irresignados, TONY e outro interpuseram recurso especial com base no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, apontando dissídio jurisprudencial, bem como violação dos arts. 2º, 6º, 47 e 51 do Código de Defesa do Consumidor e artigos 500, 138, 157, 397, 421, 422, 441, 476 do Código Civil.

Não foram apresentadas contrarrazões e o apelo nobre foi admitido na origem (e-STJ, fls. 569/571). Nesta Corte Superior, foi distribuído à relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI.

Na sessão do dia 25/10/2022, Sua Excelência apresentou voto dando provimento ao recurso especial, para condenar a CONSTRUTORA à devolução de todos os valores pagos pela compra e venda, inclusive ao pagamento de multa pela rescisão, sob o entendimento de que, existindo relação de consumo, a venda de imóveis será sempre "ad mensuram". Ressaltou, também, que na compra de imóvel na planta a metragem é fundamental, pois reflete o que, efetivamente, o comprador vai receber, de modo que se enquadra na qualificação "ad mensuram". Consequentemente, concluiu que a rescisão decorreu do descumprimento contratual da vendedora, aplicando, ao caso, a Súmula nº 543/STJ.

Pedi vista dos autos, para melhor apreciar a questão.

É o relatório.

O Tribunal estadual consignou que TONY e outro admitiram, na petição inicial, terem adquirido a sala comercial para investimento, razão pela qual foi afastada a aplicação da legislação consumerista, sob o fundamento de que eles não se enquadraram como destinatários finais do produto. Confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido:

Com efeito, inaplicável ao caso o CDC, já que, conforme assumido pelos próprios demandantes, a aquisição da sala comercial na planta servia de investimento imobiliário, com pretensão principal de venda a terceiros, condição na qual os promitentes compradores não se enquadram como destinatários finais do produto adquirido, não sendo partes vulneráveis no negócio perfectibilizado.

Todavia, como bem ponderado pela Ministra NANCY ANDRIGHI, esta Corte Superior admite a utilização do Código de Defesa do Consumidor para amparar, concretamente, o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), pois ele não desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

Este é o posicionamento dominante de ambas as Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte, do que são exemplos os seguintes julgados recentes:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APART-HOTEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. CONSUMIDOR FINAL. AFASTAMENTO. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE. FUTURA ADMINISTRADORA DE SERVIÇOS HOTELEIROS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. OFERTA E PUBLICIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. INFORMAÇÃO CLARA. ATUAÇÃO ESPECIFICADA. ADQUIRENTE. CIÊNCIA EFETIVA. POOL DE LOCAÇÃO. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. CONTRATAÇÃO.

(...)

3. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

(...)

8. Recurso especial provido.

(REsp 1785802 / SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 19/2/2019).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZATÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ENTRE PARTICULAR E INCORPORADORA. RESCISÃO CONTRATUAL.

APLICAÇÃO DO CDC. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. SÚMULA 543 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica no caso em que o produto ou serviço é contratado para implementação de atividade econômica, já que não estaria configurado o destinatário final da relação de consumo (teoria finalista ou subjetiva). Contudo, tem admitido o abrandamento da regra quando ficar demonstrada a condição de hipossuficiência técnica, jurídica ou econômica da pessoa jurídica, autorizando, excepcionalmente, a aplicação das normas do CDC (teoria finalista mitigada).

(...)

4. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp 1545508 / RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 11/2/2020).

Não obstante, com todo o respeito ao posicionamento da Ministra Relatora, a aplicação do CDC à hipótese não tem o condão de enquadrar a compra e venda *sub judice* na qualificação "ad mensuram". Senão vejamos.

As instâncias de origem, destinatárias das provas, concluíram que o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas, o que caracteriza, inequivocadamente, uma compra e venda "ad corpus". Para fins demonstrativos, colacionam-se os seguintes trechos do acórdão recorrido e da sentença, respectivamente

Convém a análise quanto à natureza do contrato preliminar, que se amolda, por seus elementos, à compra e venda ad corpus, na qual o negócio é formulado por preço global e o que importa é o todo que compõe o imóvel (...) (e-STJ, fls. 319).

(...) Além disso, a venda foi feita ad corpus, ou seja, de bem certo e determinado. Assim, não restou demonstrada a causa invocada pelos autores para justificar a rescisão contratual (e-STJ, fls. 199).

De fato, em se tratando de imóvel urbano, obviamente o comprador adquiriu o bem como um todo, ou como coisa certa e determinada. Logo, é possível concluir que as medidas do imóvel foram meramente enunciativas, e não decisivas como fator da aquisição.

Comentando sobre o tema, SÍLVIO RODRIGUES, com sabedoria, leciona

A venda se diz ad corpus quando a preocupação das partes é vender e comprar coisa certa e discriminada, na forma que existe objetivamente, sem que a circunstância de ter uma ou outra extensão constitua motivo de maior relevo na formação do consentimento. Nesses negócios entende-se que a referência à medida é meramente enunciativa, tendo por finalidade, apenas, melhor caracterizar a coisa. Por essa razão, na venda ad corpus não se defere, ao comprador que verificou não ter o imóvel comprado a medida constante da escritura, qualquer ação contra o vendedor. E a regra se encontra no § 3º do art. 500, que, de fato, determina não caber ação ao adquirente, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas

enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda "ad corpus".

(Direito Civil. Dos Contratos e das Declarações Unilaterais de Vontade. Vol. 3. São Paulo: Saraiva: 2002, p. 165).

Dizem também ROSA MARIA e NELSON NERY

(...) Na venda ad corpus, o comprador nada pode reclamar, porque não foi uma área o objeto do contrato, porém uma gleba caracterizada por suas confrontações, tapumes etc., não importando para o contrato se tem maior número de hectares.

A venda de imóvel pela cláusula ad corpus, portanto pressupõe a identificação de seu objeto: ou seja, vende-se o imóvel individualizado e caracterizado de acordo com as descrições com que é apresentado ao comprador.

(Instituições de Direito Civil. Vol. II. Das Obrigações, dos Contratos e da Responsabilidade Civil. São Paulo: RT, 2022, p. 713).

Outrossim, o simples fato de ter sido uma compra na planta não altera a situação, porquanto as medidas constantes no instrumento particular de promessa de compra e venda eram somente enunciativas, ou seja, o que sobreleva é o bem em si (sala comercial), e não propriamente a metragem, até porque não restou demonstrado que o preço foi calculado com base na área de construção.

PABLO STOLZE, a propósito, assim leciona a respeito da modalidade "ad mensuram"

(...) o alienante cuida de especificar ou discriminar a área vendida, ou o próprio preço, por indicação de medida. Ex.: imóvel de 567 hectares, com metros de frente, metros de fundo, na lateral, contíguo ao imóvel do senhor ao norte. Ou então, o imóvel, de 567 hectares, será alienado onerosamente, pagando-se reais por hectare.

O que temos, pois, aqui, é uma venda especificada, oficialmente certa e segura. Em geral, assim deve constar nas escrituras públicas de alienação, indispensáveis para as vendas de imóveis cujo valor ultrapasse os trinta salários mínimos (art. 108 do Cód. Civil).

Em tal caso, se foi estipulado o preço por medida de extensão, ou determinada a respectiva área, a venda é denominada ad mensuram, e, caso a área não corresponda, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito: a) de exigir o complemento da área e, não sendo isso possível, b) o de reclamar a resolução do contrato ou pedir o abatimento proporcional no preço.

Todavia, um ponto deve ficar bem claro: tais direitos somente existirão se se tratar de venda ad mensuram.

(Manual de direito civil: volume único – São Paulo: Saraiva, 2017, p. 649).

FLÁVIO TARTUCE, igualmente, destaca como venda "ad mensuram" a hipótese em que as partes estipulam "o preço por medida de extensão, situação em que a medida passa a ser condição essencial ao contrato efetivado (...) Como exemplo de venda ad mensuram, pode ser citado o caso de compra e venda de um imóvel por metro quadrado (m²)" *(Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie –*

Soma-se a isso o importante fato de que a diferença de metragem, no caso, é equivalente a **1,96 metros quadrados**, inserindo a situação, assim, na hipótese prevista do § 1º do artigo 500 do Código Civil, que dispõe

§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

Ora, um vigésimo da área enunciada corresponde a 2,52m², aproximadamente, o que corrobora o entendimento de que a compra deve ser considerada "ad corpus", já que a própria lei faz essa presunção, em razão da ínfima diferença na metragem.

JOSÉ FERNANDO SIMÃO, de forma absolutamente direta, assinala

(...) A lei traz um critério para diferenciar a venda ad corpus da ad mensuram se o contrato não indicar qual tipo foi celebrado. Se a diferença entre a área real do imóvel e a área constante no contrato não for superior a 1/20 (5%), a venda é considerada ad corpus e o comprador nada poderia reclamar. Já se a diferença for maior que 1/20, a venda presume-se ad mensuram e o comprador terá direito de reclamar (Direito civil: contratos - 2. ed. - São Paulo: Atlas, 2006, p. 109).

Em que pese a segunda parte do § 1º ressaltar, ao comprador, o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio, nada nos autos evidencia que o negócio não teria sido realizado pela ínfima diferença a menor na metragem que, aliás, de modo algum inviabiliza ou prejudica a utilização do imóvel para o fim esperado.

Diferente seria, é lógico, se essa diferença fosse significativa a ponto de comprometer a funcionalidade, ou a utilização do bem, o que certamente não foi o caso dos autos.

Cumprе salientar que o fato de incidir o direito consumerista na relação *sub judice* não significa a procedência da pretensão de TONY e outro, porque é patente que não se está diante de efetivo vício, ou defeito de qualidade, ou quantidade do produto capaz de abalar o equilíbrio do contrato e prejudicar o consumidor.

Com efeito, é até possível dizer que a mínima diferença em discussão (1,96 m²) nem sequer reúne condições para caracterizar efetivo "vício de quantidade" do produto, uma vez que está aquém da margem fixada pela lei.

Como ensina ZELMO DENARI "(...) o vício de quantidade do produto somente se configurará se forem apuradas variações quantitativas superiores aos

índices-padrão normativamente fixados” (Código de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Projeto. 12ª ed. ADA PELLEGRINI GRINORER et al. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 226).

Como bem explica BRUNO MIRAGEM

(...) a responsabilidade pelo vício do produto ou do serviço decorre da violação de um dever de adequação, qual seja, o dever dos fornecedores de oferecer produtos ou serviços no mercado de consumo que sirvam aos fins que legitimamente deles se esperam (Curso de Direito do Consumidor. 8ª ed. São Paulo: RT, 2019, p. 691-692).

Ademais e ainda usando a doutrina de BRUNO MIRAGEM, não custa ressaltar que

O CDC, ao estabelecer normas de proteção do consumidor, o faz em consideração a uma série de interesses reconhecidos pela própria norma como legítimos. Não se restringe, portanto, ao interesse meramente econômico, representado pelo equilíbrio das prestações de consumidores e fornecedores. Nem tampouco se pode reconhecer a proteção endereçada apenas aos interesses de conteúdo patrimonial do consumidor, em que pese sejam estes os que se manifestam prima facie. (Ob. cit., p. 693).

Não é demasiado anotar que o contrato firmado entre as partes prevê, no seu parágrafo segundo da cláusula décima sétima, que serão toleradas pequenas diferenças nas dimensões do projeto, consoante, expressamente, asseverado na sentença

*Quanto a diferença na área do imóvel, a cláusula décima sétima, § 2º, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes **estabelece que serão toleradas pequenas diferenças nas dimensões do projeto aprovado, que resultem da execução da obra, sem que assista a qualquer das partes direito de indenização ou compensação** (e-STJ, fls. 199).*

Importa destacar que referida cláusula **não** foi impugnada por TONY e outro, conforme afirmado pela Corte local

*No caso, prevalece que a diferença de metragem entre a área contratada, de 50,4314m², e a área constante do registro imobiliário, de 48,4647m², é ínfima, de cerca de 1,96m², em circunstância na qual **o contrato previa margem de tolerância, sem que assistisse a qualquer das partes direito à indenização/compensação** (Cláusula 17ª, § 2º - Evento 1, CONTR4, Página 7).*

*Destaque-se, no particular, que **referida disposição contratual não foi objeto de impugnação especificada**, tampouco sobre ela foi arguido, expressamente, algum tipo de nulidade, o que somente vem a reforçar sua incidência ao caso (e-STJ, fls. 319 - sem destaques no original).*

Assim, perfeitamente aceitável a diferença equivalente a 1,96% da área do imóvel, não havendo que se falar em qualquer descumprimento contratual capaz de

ensejar o pagamento da multa pelo seu rompimento.

Diante desse cenário, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à CONSTRUTORA não se justifica, devendo ser mantido o acórdão recorrido, que deu solução adequada ao caso em exame.

Nessas condições, pedindo vênia a eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, a quem rendo minhas homenagens, ousou dela divergir para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da CONSTRUTORA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0259370-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.021.711 / RS

Número Origem: 50074091620208210022

PAUTA: 06/12/2022

JULGADO: 06/12/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TONY ALONSO LACAU
RECORRENTE : RODRIGO TAVARES QUINCOSES
ADVOGADO : BRUNA DOS SANTOS ALT - RS089455
RECORRIDO : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME ACOSTA MONCKS - RS065405

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, inaugurando a divergência, negando provimento ao recurso especial, no que foi acompanhado pelo Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze e o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, acompanhando a Relatora, dando provimento, verificou-se empate. O julgamento está suspenso no aguardo do voto desempate do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, justificadamente ausente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2021711 - RS (2022/0259370-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : TONY ALONSO LACAU
RECORRENTE : RODRIGO TAVARES QUINCOSES
ADVOGADO : BRUNA DOS SANTOS ALT - RS089455
RECORRIDO : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME ACOSTA MONCKS - RS065405

VOTO-DESEMPATE

Eminentes Colegas.

Relembro, sucintamente, que o recurso especial foi interposto no curso de ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de uma sala comercial cumulada com reparação de danos morais que fora ajuizada pelos recorrentes em face da recorrida.

O juízo de 1º grau entendeu que "*a venda foi feita ad corpus, ou seja, de bem certo e determinado*", julgando (a) parcialmente procedentes os pedidos apenas para condenar a "*ré a devolver aos autores a importância de R\$ 21.584,06, corrigida pelo IGP-M desde 06/10/2020, mais juros legais contados da citação*" e (b) procedente a reconvenção para "*decretar a rescisão do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes, autorizando a retenção pela ré da importância de R\$ 32.149,34, nos termos da cláusula oitava, parágrafo sétimo, do referido contrato*".

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento à apelação interposta pelos recorrentes, cujo acórdão recebeu a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. RECONVENÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE SALA COMERCIAL NA PLANTA.

Inaplicável ao caso o CDC, pois a aquisição da sala comercial na planta serviria a investimento imobiliário. Entendimento da Câmara.

Prevalece que a diferença de metragem entre a área contratada e a área constante do registro imobiliário é ínfima, em circunstância na qual o contrato previa margem de tolerância, sem que assistisse a qualquer das partes direito à indenização/compensação. Tal disposição não foi objeto de impugnação especificada, tampouco sobre ela foi arguido, expressamente, algum tipo de nulidade.

O contrato preliminar se amolda à compra e venda ad corpus, na qual o negócio é formulado por preço global e o que importa é o todo que compõe o imóvel. Em casos tais, a metragem é meramente enunciativa (art. 500, §§ 1º e 3º do CC), condição que é presumida "quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada", sendo esta a hipótese.

Nessas condições, não se há de falar em inadimplemento contratual por parte da promitente vendedora, o que afasta aos demandantes o uso da exceção do contrato não cumprido para resguardar a posição jurídica sustentada. Como os demandantes-reconvindos confessam o inadimplemento de parcela que lhes cabia, sua mora justifica o reconhecimento de sua culpa para a resolução contratual.

Como consequência, cabível que a demandada retenha parte do valor total pago pelos demandantes, conforme lhe possibilita o contrato, restituindo-se a estes últimos o montante remanescente.

Reafirmação da sentença que julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual cumulada com indenização por dano moral e procedente a reconvenção.

APELAÇÃO DESPROVIDA.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

No recurso especial, apontou-se violação aos seguintes dispositivos: (a) arts. 2º, 6º, 47 e 51 do CDC, defendendo a aplicação da legislação consumerista ao caso concreto; (b) art. 500, § 1º, do CC, aduzindo que (i) referido dispositivo legal não se aplica ao caso concreto, porque não se reclama da "diferença entre a área contratada e a área real", mas do "vício no contrato de compra e venda que previu uma área diferente da área averbada no registro de imóveis, o que de forma

alguma encontra permissivo na legislação", (ii) "a cláusula de tolerância diz respeito à modificação que ocorra no curso da construção (na metragem ou no prazo para entrega)", ou seja, "diz respeito a tolerância de pequenas modificações que por ventura possam vir a ocorrer no decorrer da obra, e não sobre tolerância quando a vício material na redação do contrato (que é o caso dos autos)"; (c) art. 397 do CC, asseverando que não há se falar em mora dos compradores, tendo em vista que a "obrigação não era líquida na data de 10/12/2019 e, portanto, inexigível"; e (d) arts. 138, 157, 421, 422, 441 e 476 do CC, defendendo que a culpa pela rescisão contratual é da construtora.

Contrarrazões apresentadas.

Na sessão de julgamento do dia 25/10/2022, a eminente Relatora, **Ministra Nancy Andrighi**, conheceu e deu provimento ao recurso especial. De acordo com o entendimento de Sua Excelência, (a) aplica-se ao caso a legislação consumerista, (b) ao contrário da conclusão adotada pelo acórdão recorrido, a venda da sala comercial foi realizada sob a modalidade *ad mensuram*, pois *"por tratar-se de imóvel comprado na planta, quando o corpus do imóvel ainda nem existia fisicamente, a medida de extensão ofertada foi essencial para estipulação do preço e para a conclusão do negócio"*, (c) embora o Tribunal de origem tenha concluído que a diferença entre a metragem contratada, quando o imóvel ainda estava na planta, e aquela efetivamente entregue, conforme o que consta no registro de imóveis, é inferior a um vigésimo da área total anunciada, este fato não obsta dos recorrentes o direito de provar que, se tivessem ciência da diferença, não teriam realizado o negócio, como ocorreu na espécie, e (d) a culpa pelo descumprimento contratual é da vendedora, pois o imóvel não foi entregue na medida ofertada e

contratada, razão pela qual impõe-se a devolução integral dos valores pagos pelos recorrentes, incluída a comissão de corretagem.

Na sessão de julgamento do dia 6/12/2022, o eminente **Ministro Moura Ribeiro**, em voto-vista, abriu a divergência, conhecendo e negando provimento ao recurso especial, firmando o entendimento de que, (a) ainda que aplicado o Código de Defesa do Consumidor ao caso, o "*negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego às suas exatas medidas, o que caracteriza, inequivocadamente, uma compra e venda 'ad corpus'*", (b) as medidas da sala comercial anunciadas pela vendedora foram meramente enunciativas e não decisivas como fator de aquisição, (c) a diferença de metragem é equivalente a 1,96 metros quadrados, inserindo a situação na hipótese prevista no § 1º, do art. 500, do CC, (d) apesar da ressalva contida no referido dispositivo legal, nada nos autos evidencia que o negócio não teria sido realizado pela ínfima diferença a menor na metragem que, aliás, de modo algum inviabiliza ou prejudica a utilização do imóvel para o fim esperado, (e) o contrato firmado entre as partes prevê que serão toleradas pequenas diferenças nas dimensões do projeto, e (f) logo, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à construtora não se justifica.

O eminente **Ministro Marco Aurélio Bellize**, a princípio, aderiu ao voto do Ministro Moura Ribeiro, ao passo que o eminente **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, acompanhou a Relatora.

Delineado o quadro da respeitável divergência estabelecida em nosso colegiado da Terceira Turma, passo ao voto de desempate.

Consoante sintetizado pela relatora, o propósito recursal consiste em definir (a) se incide a regra protetiva consumerista na hipótese, (b) se a diferença de

metragem entre aquela definida no contrato de compra e venda, quando o imóvel ainda estava na planta, e a constante no registro de imóveis, conceitua-se como venda *ad mensuram* de forma a incidir o disposto no art. 500, § 1º, do CC, e (c) de quem é a responsabilidade pela rescisão contratual.

Inicialmente, quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, lê-se do acórdão recorrido o seguinte:

Com efeito, inaplicável ao caso o CDC, já que, conforme assumido pelos próprios demandantes, a aquisição da sala comercial na planta servia de investimento imobiliário, com pretensão principal de venda a terceiros, condição na qual os promitentes compradores não se enquadram como destinatários finais do produto adquirido, não sendo partes vulneráveis no negócio perfectibilizado.

Diante desse cenário, acompanho o entendimento adotado pelos meus pares acerca incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos, ao contrário do que ficou decidido pelas instâncias ordinárias, tendo em vista a adoção, por esta Corte, da Teoria Finalista Mitigada.

Segundo o entendimento jurisprudencial dominante do STJ, "*o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)*" (REsp 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019).

Quanto à questão de fundo, acompanho a divergência inaugurada pelo

eminente Ministro Moura Ribeiro em seu judicioso voto para negar provimento ao recurso especial.

Como se sabe, o contrato de compra e venda apresenta peculiaridades que não existem em outros negócios jurídicos.

O contrato de compra e venda que tenha por objeto bem imóvel pode ser celebrado por medida de extensão, ou seja, o preço pago está relacionado à quantidade (em termos de extensão de área) ou ainda como corpo certo e determinado, sem que se leve em conta a extensão do imóvel.

No primeiro caso, a venda será denominada *ad mensuram* e no segundo a venda será *ad corpus*.

Relativamente à espécie de compra e venda realizada no caso, a perspicaz lição de **Cristiano Chaves de Farias** e **Nelson Rosenvald** merece relevo:

(...) somente em cada caso concreto será possível interpretar as cláusulas contratuais que se mostrem dúbias para determinar se a venda é ad mensuram ou ad corpus, com recurso aos métodos interpretativos indicados nos arts. 112 e 113 do Código Civil. Até porque, como pondera Carlos Roberto Gonçalves, "não exige a lei, para que uma venda se caracterize como ad corpus, que o contrato o diga expressamente. O juiz, para decidir sobre sua natureza, se ad mensuram ou ad corpus, deve apurar a real intenção das partes, consultando o contrato. Não existindo declaração expressa, ou sendo esta dúbia, deverá o magistrado valer-se dos elementos extraídos da descrição do imóvel, da sua finalidade econômica e até de indícios e presunções".

(Curso de Direito Civil: Contratos. Teoria Geral e Contratos em espécie. 8ª edição. Salvador: Juspodivm. 2018)

Como se nota, a solução do caso concreto exige uma análise cuidadosa da intenção das partes e das particularidades do negócio, cuja providência incumbe inegavelmente às instâncias ordinárias.

Assim sendo, as instâncias ordinárias, soberanas na análise das circunstâncias fáticas e probatórias da causa, convergiram quanto à conclusão de que o negócio

jurídico realizado entre as partes envolveu um bem certo e determinado (sala comercial), hipótese que o caracteriza como compra e venda *ad corpus*.

A propósito:

Sentença:

Além disso, a venda foi feita ad corpus, ou seja, de bem certo e determinado. Assim, não restou demonstrada a causa invocada pelos autores para justificar a rescisão contratual.

Acórdão recorrido:

Convém a análise quanto à natureza do contrato preliminar, que se amolda, por seus elementos, à compra e venda ad corpus, na qual o negócio é formulado por preço global e o que importa é o todo que compõe o imóvel. Em casos tais, a metragem é meramente enunciativa (art. 500, §§ 1º e 3º do CC), condição que é presumida "quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada", sendo este exatamente o caso dos autos, na medida em que 1/20 da área enunciada corresponde a 2,52m², aproximadamente, e a diferença é de 1,96m².

Como se sabe, o espectro de cognição do recurso especial não é amplo e ilimitado, como nos recursos comuns, mas, ao invés, é restrito aos lindes da matéria jurídica delineada pelas instâncias ordinárias.

Assim, ilidir o afirmado pelas instâncias ordinárias demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, bem como o reexame de cláusulas contratuais, providências vedadas nesta sede especial a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

Ora, consoante já decidido por esta Corte, "*a verificação da intenção das partes quanto a natureza ad corpus ou ad mensuram da contratação exige o reexame do contexto fático probatório e da interpretação das cláusulas contratuais*" (AgRg no Ag 1.357.425/SC, Rel. Ministro VASCO DELLA

GIUSTINA - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS -, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/04/2011, DJe de 18/04/2011).

Cito, ainda: REsp 618.824/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2009, DJe de 14/12/2009; AgRg no REsp 1.377.304/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2013, DJe de 16/12/2013; AgRg nos EDcl no AREsp 364.935/MG, relator MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/4/2015, DJe de 27/4/2015; AgInt no AREsp 1001275/TO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 23/06/2017; e AgInt no REsp 1.849.250/SP, relator MINISTRO MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2021, DJe de 9/11/2021.

Por outro lado, da maneira como a matéria foi delineada e exposta pelos julgadores ordinários, entendo que não se está diante da possibilidade de sua mera requalificação jurídica.

Com efeito, acolher a tese pleiteada pelos recorrentes exigiria, sem dúvidas, **exceder** os fundamentos do acórdão impugnado, o que é vedado em sede especial.

De qualquer sorte, é pertinente a ponderação do Ministro Moura Ribeiro, no sentido de que, de fato, "*em se tratando de imóvel urbano, obviamente o comprador adquiriu o bem como um todo, ou como coisa certa e determinada. Logo, é possível concluir que as medidas do imóvel foram meramente enunciativas, e não decisivas como fator de aquisição*".

Fixada tal premissa, qual seja, a de que a venda foi feita *ad corpus*, não têm lugar nem a pretensão real (ação *ex empto*), nem as pretensões pessoais (ação redibitória e/ou ação de abatimento proporcional do preço), já que nessa venda a

menção à medida é apenas enunciativa.

É o que determina expressamente o § 3º, do art. 500, do CC:

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

(...)

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

Em acréscimo, também reputo correta a linha de intelecção manifestada pelo Ministro Moura Ribeiro, no sentido de que, ainda que analisada a questão sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, não significa, necessariamente, a procedência da pretensão autoral, uma vez que a mínima diferença em discussão (1,96 metros quadrados) "*sequer reúne condições para caracterizar efetivo 'vício de quantidade' do produto*" capaz de abalar o equilíbrio do contrato e prejudicar o consumidor.

No mais, como se sabe, em se tratando de relação de consumo, o negócio jurídico entabulado entre as partes passa a sofrer influência das disposições do CDC, devendo ser analisada sob o enfoque da vulnerabilidade do consumidor, da transparência nas relações de consumo, da vinculação do fornecedor à oferta, etc., mas também da **boa-fé objetiva de ambas as partes**.

Sob esse aspecto, convém lembrar que, de acordo com a sentença, o contrato firmado entre as partes previa **expressamente** que seriam toleradas pequenas diferenças nas dimensões do projeto.

E, consoante alertado pelo Ministro Moura Ribeiro, e reconhecido pelo

Tribunal de origem, referida cláusula sequer foi impugnada pelos recorrentes.

Por outro lado, também adiro à manifestação da divergência, no sentido de que, em momento algum, os recorrentes demonstraram que a ínfima diferença inviabilizou ou prejudicou a utilização do imóvel para o fim esperado.

E mais: os recorrentes, em sua petição inicial, sequer suscitaram a tese de que se tivessem ciência da diferença não teriam realizado o negócio.

Por essas razões, pedindo vênias aos demais Ministros, acompanho a conclusão manifestada no voto do Ministro Moura Ribeiro para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0259370-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.021.711 / RS

Número Origem: 50074091620208210022

PAUTA: 14/03/2023

JULGADO: 14/03/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSNIR BELICE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TONY ALONSO LACAU
RECORRENTE : RODRIGO TAVARES QUINCOSES
ADVOGADO : BRUNA DOS SANTOS ALT - RS089455
RECORRIDO : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME ACOSTA MONCKS - RS065405

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto desempate do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a Terceira Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro, que lavrará o acórdão. Votaram vencidos os Srs. Ministros Nancy Andrichi e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente). Votaram com o Sr. Ministro Moura Ribeiro os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze.